

Le marché de bureaux en Ile de France

Offre, demande placée, taux de vacance (1^{er} trimestre 2011 / 1^{er} trimestre 2010)

	2010 T1			2011 T1			Variation offre immédiate	Variations transactions
	Offre immédiate*	Taux de vacance *	Transactions	Offre immédiate*	Taux de vacance*	Transactions		
Paris QCA	409 000	6.3	86 700	383 000	5.8	95 000	- 6 %	+ 10 %
Paris hors QCA	508 000	5.0	177 300	499 000	5.2	136 400	- 2 %	- 23 %
La Défense	162 000	5.2	8 000	233 000	7.0	14 300	+ 44%	+ 79 %
Péri Défense	294 000	16.3	29 400	324 000	18.0	47 200	+ 10 %	+ 61 %
Neuilly/Levallois	95 000	6.8	16 500	85 000	6.1	26 800	- 11 %	+ 62 %
Boucle Nord	223 000	14.3	9 200	243 000	15.5	124 800	+ 9 %	+ 1 257 %
Boucle Sud	218 000	9.8	25 700	239 000	10.7	35 100	+ 10 %	+ 37 %
1 ^{ère} Couronne Nord	206 000	10.2	18 800	180 000	8.9	19 300	- 13 %	+ 3%
1 ^{ère} Couronne Sud	217 000	12.2	31 100	169 000	9.5	13 200	- 22 %	- 58 %
1 ^{ère} Couronne Est	107 000	7.5	5 500	120 000	8.4	13 100	+ 12 %	+ 138 %
2 ^{ème} Couronne	1 189 000	6.1	97 000	1 262 000	6.8	88 000	+ 6%	- 9 %
TOTAL	3 628 000	7.2	505 300	3 737 000	7.4	613 100	+ 3 %	+ 21 %

* En fin de période

Source: Immostat

Répartition géographique de la demande placée au 1^{er} trimestre 2011 en Ile de France

	< 1 000 m ²	1 000 – 5 000 m ²	> 5 000 m ²	Toutes surfaces
Paris Centre Ouest	38 %	23 %	8 %	23 %
Paris Sud	8 %	10 %	6 %	8 %
Paris Nord Est	6 %	3 %	13 %	8 %
La Défense	2 %	5 %	0 %	2 %
Croissant Ouest	22 %	27 %	61 %	38 %
1 ^{ère} Couronne	9 %	12 %	3 %	7 %
2 ^{ème} Couronne	15 %	20 %	9 %	14 %
TOTAL	100 %	100 %	100 %	100 %

Source : Immostat

Quartier Central des Affaires (QCA)

A. Analyse du marché locatif au 31/12/2010

La demande placée en Ile de France a connu en 2010 une embellie: + 15 % en un an à un niveau comparable à celui de 2005 (2.1 Millions de m² ce qui correspond à la demande moyenne placée depuis dix ans).

Dans ce contexte, le quartier central des affaires (QCA) a été particulièrement dynamique. Le volume de transaction a augmenté de 60 % en un an sur ce secteur après une année 2009 morose.

Les loyers « prime » nominaux se sont stabilisés à 750 €/m²/an HT/HC dans le QCA, accompagnés de franchise de loyer longues de l'ordre de 18 mois dans le cadre de signature de baux fermes.

Dans ce secteur, le loyer moyen est de 503 €/m²/an/HT/HC. Les loyers oscillent entre 450 et 750 €/m²/an HT/HC maximum. Le taux de vacance dans le QCA est passé de 6.3 % à 5.5 % en un an et se stabilise aujourd'hui.

B. Analyse du marché de l'investissement au 31/12/2010

Le marché de l'investissement en France a été particulièrement actif en 2010 ; plus de dix milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise. La plupart des investisseurs se sont positionnés sur des actifs « core » et notamment ceux situés dans le QCA.

En effet, dans ce secteur ont été transactés en 2010, 420 000 m² pour un montant investi légèrement proche de deux milliards d'euros (soit 20 % du marché Français !) répartis entre des fonds investissements essentiellement étrangers et des foncières privées. Ces dernières ont été particulièrement présentes sur des actifs unitaires entre 15 et 30 Millions d'euros.

Dans ce contexte de taux d'intérêt bas, les taux de rendements « prime » ont en une année perdu (2^{ème} trimestre 2009 / 2^{ème} trimestre 2010) 100 points de base pour atteindre 4.5 à 4.9 % dans le quartier de l'Etoile.

Concernant la vente d'immeubles vacants dans le QCA auprès des utilisateurs, la demande exprimée entre 1 000 et 2 000 m² reste soutenue malgré la pénurie d'offre.

Quartier Central des Affaires (QCA)

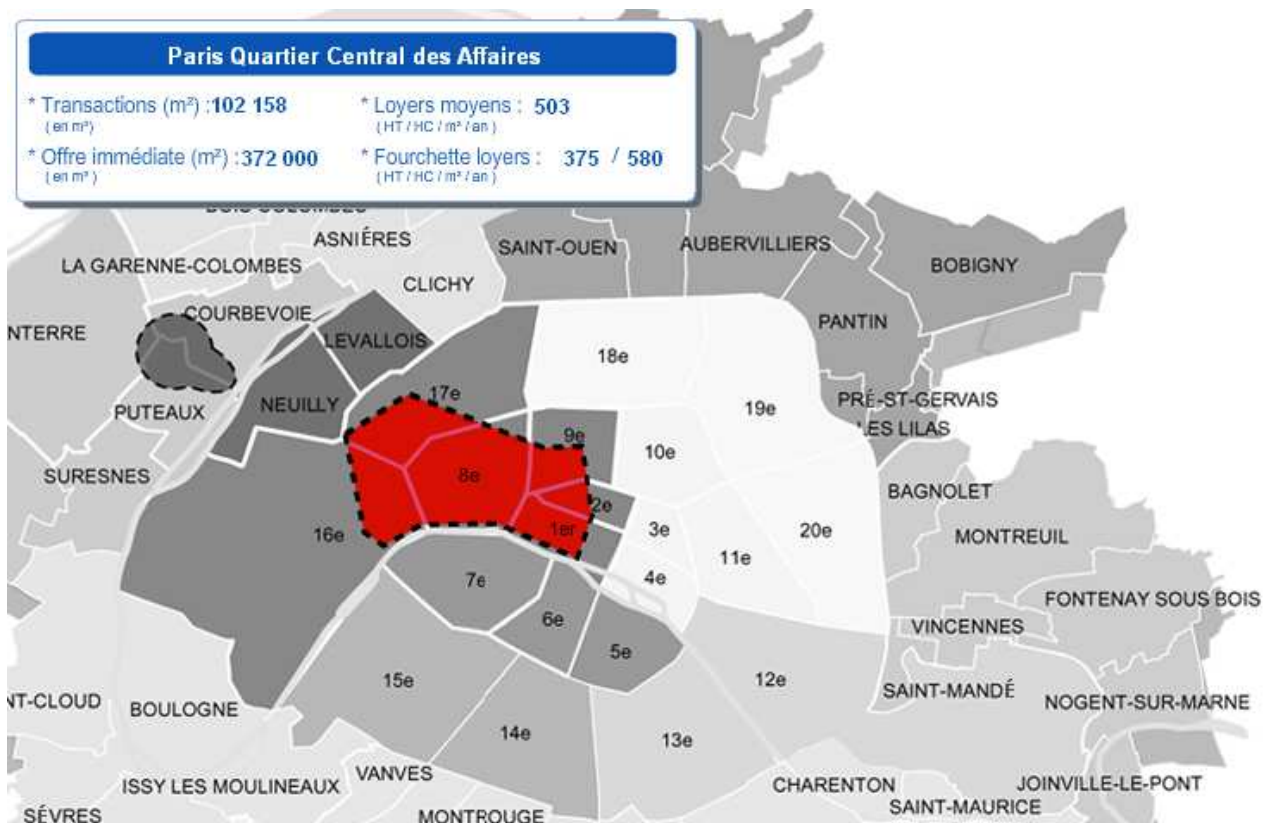
Indicateurs de l'année 2010 Paris QCA

	Transactions locatives	Offre immédiate	Loyers moyens	Montant des investissements
1 ^{er} trimestre	86 678 m ²	409 000 m ²	529 €	573 millions d'€
2 ^{ème} trimestre	95 072 m ²	407 000 m ²	482 €	448 millions d'€
3 ^{ème} trimestre	139 703 m ²	363 000 m ²	484 €	303 millions d'€
4 ^{ème} trimestre	102 158 m ²	372 000 m ²	503 €	486 millions d'€
TOTAL	423 611 m²	1 551 000 m²	500 €	1 810 millions d'€

* Source Immostat

Quartier Central des Affaires (QCA)

Le marché locatif 2010 dans le Quartier Central des Affaires (QCA)



La Défense

A / Un quartier d'affaires mondial

La France, principalement Paris et sa région, est le 1^{er} pays d'accueil de l'Investissement immobilier étranger en Europe et le 3^{ème} au monde derrière les Etats-Unis et la Chine.

En un an, le volume de la demande placée en Ile-de-France a bondi de 37 %.

L'immobilier d'entreprise a résisté à la crise: par exemple, au 4^{ème} trimestre 2010 le loyer prime s'est stabilisé à 750 €/m²/an dans Paris QCA, autour de 515 €/m²/an à La Défense et autour de 330 €/m²/an à Seine Arche.

Les investisseurs continuent de privilégier les actifs de qualité, sécurisés et, de fait, le secteur des bureaux en Ile-de-France a continué sa performance en totalisant 53 % des montants investis en France. Le taux de rendement des bureaux à La Défense est de l'ordre de 5.5 % pour des actifs prime et de 6.6 % pour des actifs de seconde main. L'immobilier tertiaire représente donc une valeur sûre pour les investisseurs.

La Défense Seine Arche compte 185 000 salariés, dont 57 % sont des cadres.

B / Le plan de renouveau de la Défense

Le marché de La Défense Seine Arche Bénéficie de l'intérêt des investisseurs.

Ainsi, depuis 2000, ils se sont engagés dans le projet de recomposition urbaine de Seine Arche. AXA y a construit son siège social sur près de 80.000 m², BNP Real Estate y réalise l'immeuble VIA VERDE de 14 600 m² de bureaux.

Depuis 2007, les investisseurs se sont engagés dans le plan de renouveau de La Défense et toute l'année 2010 a été marquée par des annonces sur les projets de construction de La Défense.

A l'horizon 2016, plus d'une dizaine de nouveaux projets seront livrés pour un investissement de plus de 5 milliards d'euros.

De nombreux actifs se rénovent aujourd'hui en se mettant aux normes de développement durable et en s'adaptant aux nouveaux besoins de la sociologie du travail, mettant sur le marché de La Défense une offre d'immeubles rénovés de qualité.





La Défense

Construction 2009 / 2011

PHOTO	LOCALISATION	OBSERVATION	COMMENTAIRE	
	PRAETORIUM	Esplanade Nord	Année de construction : 2009 Surface : 10 100 m ²	Reste 9 857 m ²
	TOUR CB 21	Esplanade Nord	Année de construction : 2010 Surface : 64 500 m ²	Reste 22 402 m ²
	TOUR FIRST	Esplanade Nord	Année de construction : 2011 Surface : 79 000 m ²	Euler Hermes et Ernst & Young auraient pris à bail plusieurs étages de la tour First
	TOUR BASALTE	Arche Sud	Année de construction : Été 2011 Surface : 43 000 m ²	Disponibilité totale

La Défense

Les tours en rénovation



PHOTO	LOCALISATION	OBSERVATION
 <p>TOUR ATHENA</p>	Esplanade Sud	En cours de rénovation Surface : 42 000 m ²
 <p>TOUR PRISMA</p>	Esplanade Nord	Rénovation prévue mi-2011 Surface : 24 000 m ²
 <p>TOUR DESCARTES</p>	Esplanade Nord	Rénovation prévue fin 2012 Surface : 77 000 m ²
 <p>TOUR EUROPE</p>	Esplanade Nord	Rénovation prévue courant 2012 Surface : 28 000 m ²

Fin 2012, un total de **171 000 m²** de bureaux rénovés seront disponibles, auxquels s'ajouteront les **47 100 m²** de la tour Carpe Diem dont la livraison est prévue fin 2012.

A noter également, la libération des **27 447 m²** de l'immeuble **Coface**, situé 12 cours Michelet. La société a en effet, signé un bail ferme de 9 ans à Bois Colombes dans un immeuble de 29 516 m², qui sera livré mi 2013.

La Défense

Les projets à venir

PHOTO	LOCALISATION	OBSERVATION	
	TOUR CARPE DIEM	Esplanade Nord	Livraison décembre 2012 Surface : 47 100 m ²
	TOUR AVA	Arche Nord	Livraison fin 2014 Surface : 58 700 m ²
	TOUR MAJUNGA	Esplanade Sud	Livraison décembre 2013 Surface : 69 500 m ²
	TOUR D2	Esplanade Nord	Livraison 2014 Surface : 50 000 m ²
	TOUR AIR 2	Esplanade Nord	Livraison 2015 Surface : 82 000 m ²
	HERMITAGE PLAZA	Esplanade Nord	Livraison 2016 Surface : 280 000 m ²
	TOUR PHARE	Arche Nord	Livraison 2016 Surface : 147 000 m ²

A l'horizon 2016, ce sont, au total, 735 000 m² qui verront le jour à La Défense grâce à ces 7 projets.

La Défense

C/ Les chiffres clés 2010 / 2011

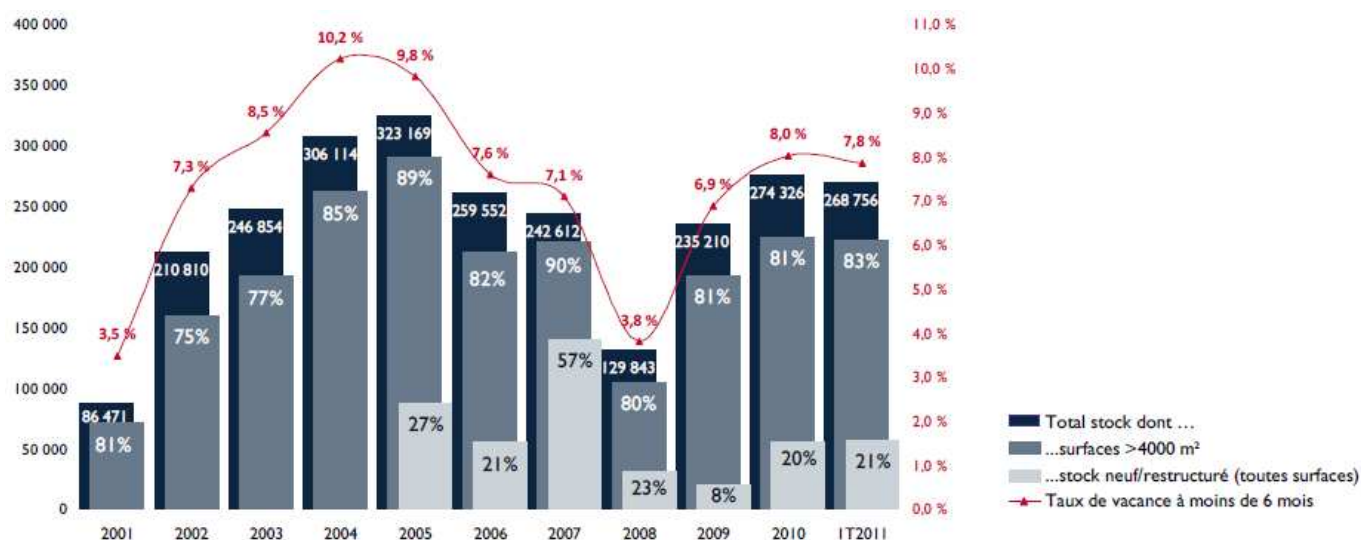
INDICATEURS	1 ^{er} trimestre 2010	1 ^{er} trimestre 2011	Tendance
Demande placée (m ²)	7 779	15 675	↑
Demande placée > à 4 000 m ²	4 236	-	↓
Nombre de transactions > à 4 000 m ²	1	-	↓
Offres disponibles à moins de 6 mois (m ²)	255 318	268 756	↑
Offres neuves > à 4 000 m ² disponibles à moins de 6 mois (m ²)	19 284	54 868	↑
Taux de vacance	7.40%	7.80 %	↑
Loyer prime (1)	456 €/m ² /an	571 €/m ² /an	↑
Loyer moyen (2)	440 €/m ² /an	455 €/m ² /an	↑

- (1) Loyer prime : moyenne des 5 transactions les plus élevées en terme de valeurs faciale, et supérieures à 1 000 m², de l'année en cours.
- (2) Loyer moyen : moyenne des valeurs locatives de transactions (valeurs faciales de signature) toutes surfaces confondues sur rénové / seconde main

En 2010, à La Défense, **154 000 m²** ont été commercialisées affichant ainsi un repli de 9 % par rapport à 2009. Bien que les petites et moyennes surfaces affichent un score honorable avec **67 000 m²** (soit + 70 % sur un an) commercialisés, le secteur des grandes surfaces n'a pas réussi à attirer de nouveaux grands utilisateurs. Seuls **87 000 m²** ont été transactés sur les surfaces supérieures à 5 000 m² avec 1 seule signature de plus de 15 000 m².

La Défense

Evolution annuelle de l'offre disponible à moins de 6 mois



Source: Immostat

L'offre francilienne disponible à moins de 6 mois a peu évolué en un an (-2 % par rapport à fin 1^{er} trimestre 2010), le stock de la Défense a, quant à lui, augmenté de plus de 5,3% par rapport à l'année dernière à la même période et de 2 % par rapport la fin de l'année 2010.

Cette évolution est principalement liée à l'offre de seconde main (Tour Manhattan avec 24.260 m² disponibles ou Cœur Défense avec 58.500 m² disponibles) ou à la livraison d'offres neuves (Tour First ou encore Praetorium) importantes en volume.

La Défense

Offres par typologie de surfaces

	Volume 1 ^{er} trimestre 2010	Volume 1 ^{er} trimestre 2011	Tendance	Nombre d'offres 1 ^{er} trimestre 2010	Nombre d'offres 1 ^{er} trimestre 2011	Tendance
< à 800 m ²	4 591 m ²	3 428 m ²	↓	11	8	↓
800 à 1 500 m ²	9 227 m ²	9 344 m ²	↑	8	8	→
1 500 à 4 000 m ²	30 067 m ²	35 002 m ²	↑	13	13	→
> à 4 000 m ²	211 433 m ²	220 982 m ²	↑	15	11	↓
TOTAL	255 318 m²	268 756 m²	↑	47	40	↓

Ile de France Nord (Clichy – Saint Ouen)

Analyse du marché locatif au 2^{ème} semestre 2010 et 1^{er} semestre 2011

Le marché 2011 connaît dans ce secteur les tendances suivantes:

Le marché est plus actif, davantage de projets immobiliers sont en cours en comparaison à 2009 et 2010. Les grands groupes sont manifestement plus confiants quant à l'évolution de l'activité économique.

Le volume de la demande placée reste stationnaire sur la Boucle Nord et la 1^{ère} Couronne Nord entre 2009 et 2010 (volume de l'ordre de 200 000 m² annuel).

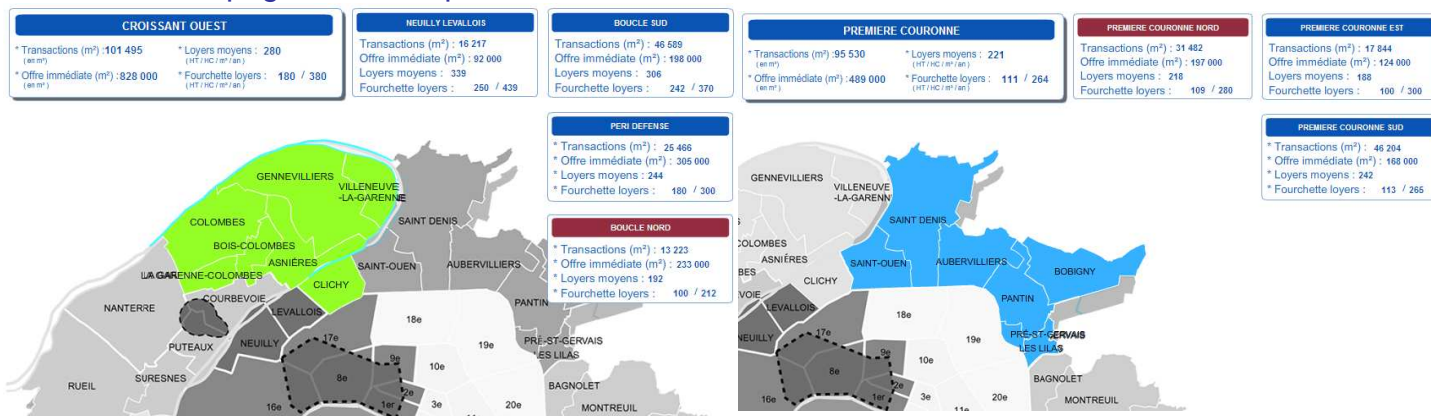
Entre 10 000 et 15 000 m², le secteur de Clichy/Saint Ouen en 2010 a particulièrement performé: les Portes du Parc avec GFI et le Colisée III avec ISS ont été signés et portent respectivement sur 10 971 m² et 10 652 m². Plusieurs contacts de l'ordre de 10 000 m² sont en cours sur Eurosquare 2.

L'offre immédiatement disponible reste stationnaire après une forte augmentation en 2007 et 2008.

Les mises en chantier depuis deux ans ayant été ralenties, les utilisateurs étant toujours plus nombreux sur ce type d'actifs, on peut s'attendre à une rareté de l'offre neuve disponible à 24 mois. Ces derniers sont particulièrement intéressés par les immeubles dits « verts », la démarche environnemental devenant un impératif pour ces grands utilisateurs. Ainsi, sur les communes de Clichy / Saint Ouen, le seul immeuble BBC d'un gabarit de 10 à 15 000 m² livré dans un délai de moins de deux ans sera « OVALIE ».

Les valeurs prime ont cessé de décliner, l'écart type entre les loyers prime et les loyers de seconde main demeurent important.

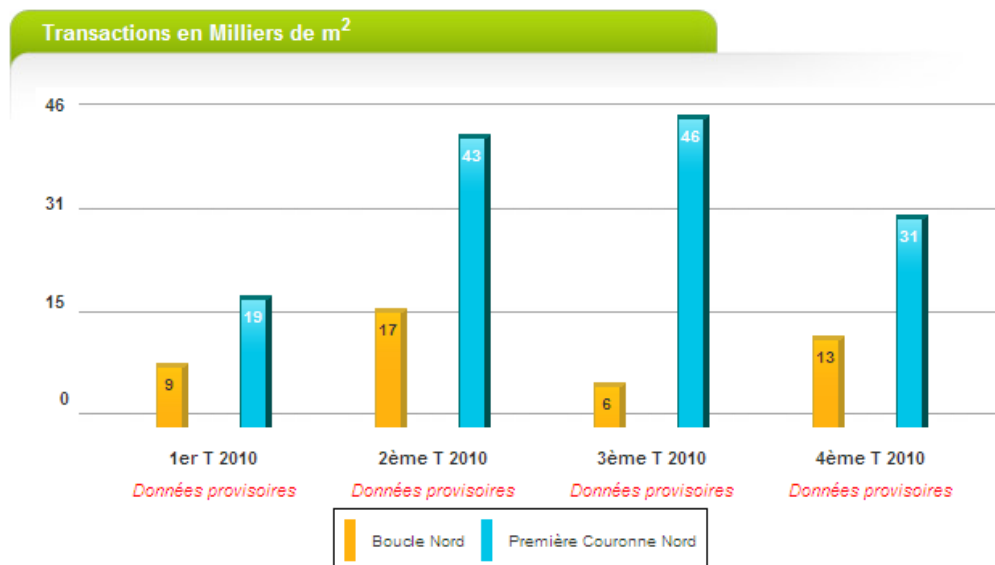
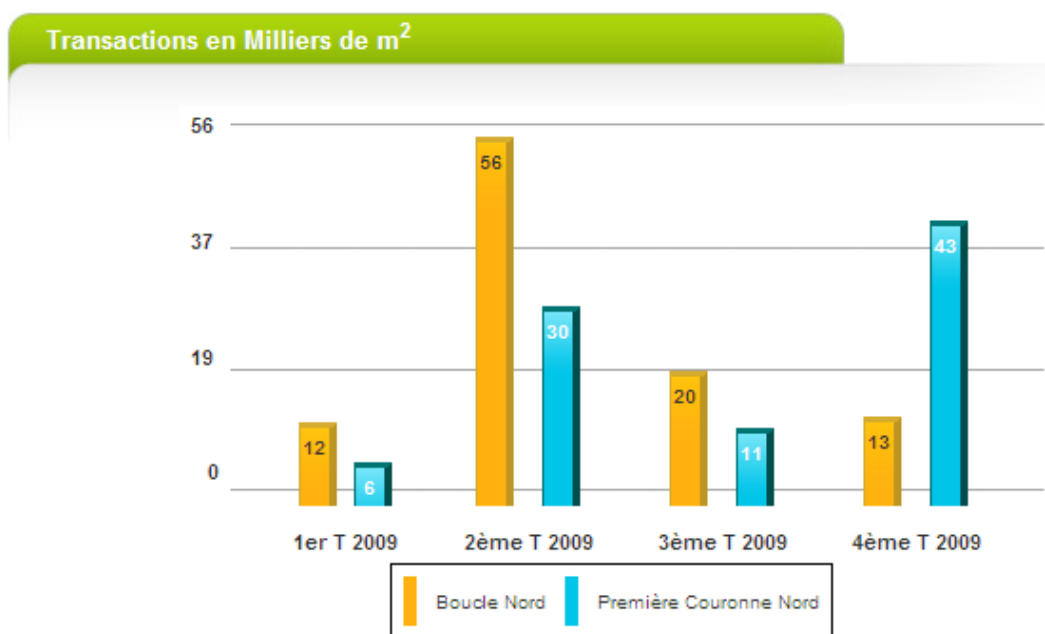
Concernant les immeubles neufs ou récents de moins de 10 ans (sans façade visible depuis périphérique), les loyers faciaux se maintiennent à 350 €/m²/an HT/HC sur les Portes du Parc et à 370 €/m²/an HT/HC sur le Colisée III et IV grâce à des mesures d'accompagnements importantes.



Source: Immostat

Ile de France Nord (Clichy – Saint Ouen)

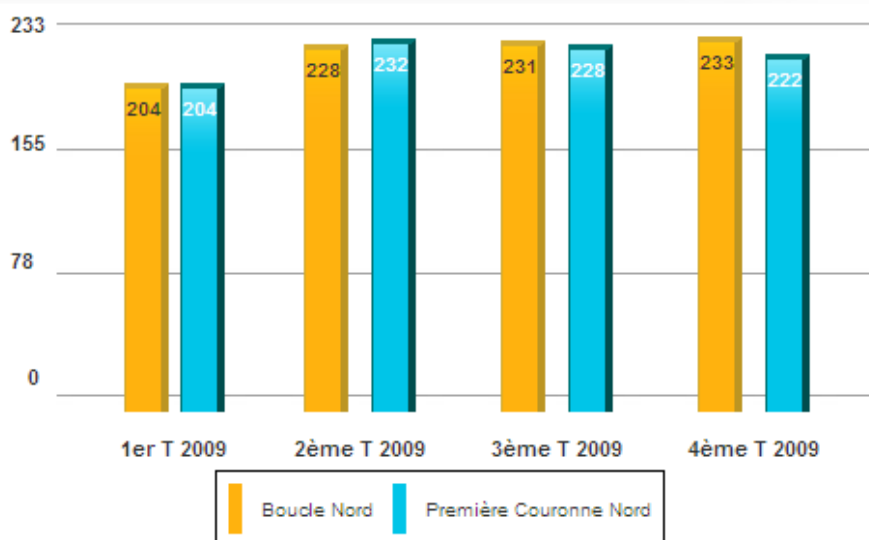
→ Transactions locatives



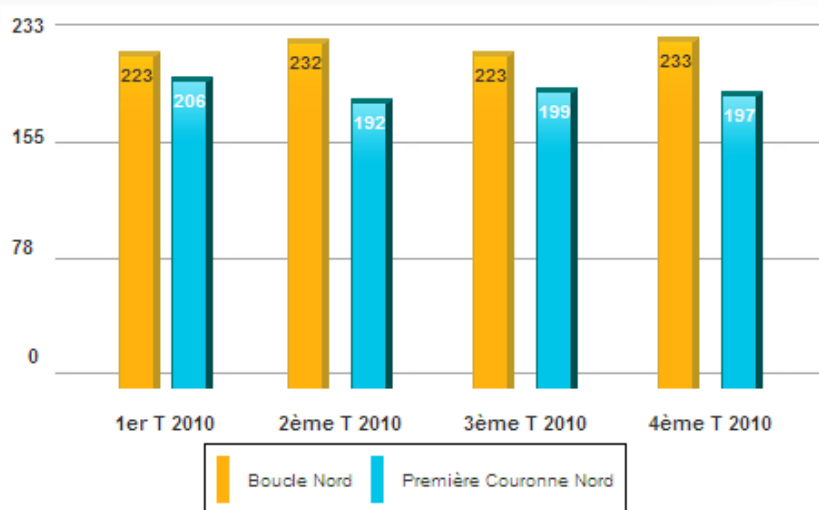
Ile de France Nord (Clichy – Saint Ouen)

→ Offres locatives

Offre immédiate en Milliers de m²



Offre immédiate en Milliers de m²



2^{ème} Couronne en Ile de France

A. Analyse du marché locatif au 31/12/2010

→ La 2^{ème} couronne : un marché pénalisé par l'importance du stock

Avec 364 000 m² commercialisés en 2010, la 2^{ème} couronne enregistre un repli modéré de 6% comparativement à l'année 2009 et affiche un volume de transactions en deçà de la moyenne décennale qui s'établit à 418 000 m². Si l'attractivité des loyers ne semblent plus être un critère déterminant pour les utilisateurs dans le choix d'une implantation en 2^{ème} couronne, certains utilisateurs ont néanmoins profité du réajustement général des valeurs locatives en IDF pour privilégier une localisation plus proche de la capitale.

L'offre à un an poursuit sa tendance haussière en 2^{ème} couronne, avec une augmentation de 5% entre fin 2009 et fin 2010.

Avec 3.7 années de stock disponible au 4^{ème} trimestre 2010, le secteur de la 2^{ème} couronne affiche un fort déséquilibre entre l'offre et la demande.

De plus, considérant que plus de 80% de l'offre à un an concerne des volumes de seconde main, force est de constater que le secteur se trouve durablement confronté à une situation de sur-offre.

En 2^{ème} couronne, le taux de vacance a augmenté de 8% entre 2009 et 2010 tandis que le nombre de m² commercialisés a baissé de 6%.

Les valeurs locatives €/m² pour le neuf et la seconde main se sont maintenues au même niveau qu'au trimestre précédent.

B. Analyse du marché de la vente à utilisateurs au 31/12/2010

La part des ventes à utilisateurs en IDF est la moins importante en seconde couronne avec 16% du volume global à l'exception du secteur de la Défense.

C. Analyse du marché de l'investissement au 31/12/2010

Avec près de 7 milliards d'euros d'engagements en 2010, le marché de l'investissement en IDF affiche une progression de 54% après une année 2009 médiocre.

Les volumes investis en 2^{ème} couronne ont sensiblement augmenté passant de 422 M€ à 506 M€ et représentant environ 14% du marché de l'IDF.